

صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

Formulas for the exploitation of endowment real estate directed to the completion of investment projects.

طاهر شاوش صالح الدين¹، طالب دكتوراه.

حمليل نواره²، أستاذ محاضر "أ".

¹ جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر salaheddine.taharchaouch@ummto.dz

عضو مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص

² جامعة مولود معمري تيزي وزو، الجزائر، nouara.hamli@ummto.dz

تاريخ النشر: 2022/06/01

تاريخ القبول: 2022/04/24

تاريخ الاستلام: 2021/12/08

ملخص:

يهدف هذا المقال لدراسة عقود استغلال الأملاك الوقفية الموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية سواء من الجانب الشرعي أو القانوني حيث أولى المشرع الجزائري اهتماما بالغا بالاستثمار في العقار مبنيا كان أو غير مبني بالأخص العقارات. الموقوفة وقفا عاما والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، نظرا للدور البارز الذي تلعبه على مختلف الأصعدة التنموية اجتماعيا واقتصاديا ، فعمل على تفعيل دورها في المحيط العمراني الحضري محمدا لها جملة من الشروط والضوابط منها ما يرتبط بالمستفيد ومنها ما يرتبط بالعقار الوقفي محل التعاقد

وتعتبر عقود استغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية فتحا لمجال التنافس في ميدان الأوقاف خاصة مع الصيغ التي استحدثها المشرع لاستغلال العقارات الوقفية

كلمات مفتاحية: عقد استغلال، مشروع استثماري، العقارات المبنية، تنمية، الوقف

Abstract:

This article aims to study contracts for the exploitation of endowment real estate intended for the implementation of investment projects, whether from a legal or lawful point of view. to activate its role in the urban environment, by specifying a certain number of conditions and controls, including those related to the beneficiary, and others related to the real estate endowment object of the contract. The contracts for the exploitation of endowment real estate oriented towards the realization of investment projects are considered as an opening to competition in the field of endowments, in particular with the formulas developed by the legislator for the exploitation of endowment real estate.

Keywords: exploitation, contract, investment project, built real estate, development, waqf.

1 مقدمة:

سعى المشرع الجزائري لتنمية الأملاك الوقفية واستثمارها وهذا ما يتجلى من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط و¹ كيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وتم بذلك إدراج الوقف في سياسة التنمية الاقتصادية زيادة على التنمية الاجتماعية. فالوقف يعتبر نظاما مستقلا عن باقي أنواع الملكية سواء وطنية كانت أو خاصة ففيه يسقط حق الملكية ليبقى الانتفاع.

يعتبر الوقف حبس المال أو العين أو الملك عن التملك على سبيل التبرع على وجه من أوجه البر والإحسان هذا طبقا لتعريف المشرع الجزائري وهو نوعان خاص والذي يوقفه صاحبه على ذريته ، وعام وهو ما يوقف على أوجه البر من ساعته أو الوقف الخاص الذي يتحول إلى عام بعد انقطاع الذرية وهو الذي نص عليه المشرع الجزائري في القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف²

ينصب موضوع استغلال العقارات الموقوفة وقفا عاما والموجهة لإنجاز المشاريع الاستثمارية على العقارات المدرجة ضمن المحيط الحضري، وهذا المرسوم جاء كتنظيم يجسد حق السلطة المكلفة بالأوقاف في إبرام عقود قصد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية. حدد المشرع الجزائري نطاق ومجال تنفيذ الاستثمارات المنصبة عليها وذلك بحسب طبيعة العقار الموقوف وقفا عاما ومدى جاهزيته لاستقبال المشروع الاستثماري، سواء كانت هذه العقارات مبنية أو غير مبنية حيث اعتمد المرسوم صيغ جديدة من شأنها دعم الاستثمار الخاص للاستفادة من العقار الوقفي .

إن إدراج المشرع لصيغ منح عقود استغلال على العقار الموقوف الموجه لإنجاز مشاريع استثمارية قيد بتماشيه مع متطلبات التنمية وكذا مقاصد الشريعة الإسلامية والقانون ومن هنا تتجلى إشكالية

موضوعنا المتمثلة في مدى فعالية صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية؟.

تتطلب الإجابة على هذه الإشكالية تبني منهج وصفي تحليلي للبحث في شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (مبحث أول)، التي يعد توافرها شرط جوهري لإبرام عقد استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية (مبحث ثان).

المبحث الأول: شروط استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

يعتبر العقار من أكثر المجالات فائدة لخدمة قضايا التنمية والاستثمار في المال الوقفي، ذلك أن عائدات الملك الوقفي لا يمكنها بأي حال سد كافة النفقات المتعلقة بتمويل عمليات البناء وترميمه نظرا لضعفها مقارنة بما يتطلبه من نفقات، هذا ما يسهم به العقد الذي استحدثه المشرع الجزائري من خلال نصه في المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية حيث أورد مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بأطراف العلاقة التعاقدية (المطلب الأول) ومنها ما يتعلق بمحل العقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الشروط المتعلقة بأطراف العلاقة التعاقدية

خول المشرع الجزائري من خلال المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 السلطة المكلفة بالأوقاف صلاحية توقيع العقد الإداري المتضمن عملية الاستغلال مع المستثمر، وحتى هذا الأساس يجب التطرق إلى السلطة المكلفة بالأوقاف (الفرع الأول) ومن ثم إلى المستثمر (الفرع الثاني)

الفرع الأول: السلطة المكلفة بالأوقاف

يتم الترخيص باستغلال العقار الوقفي الموجه لإنجاز مشروع استثماري بموجب قرار من وزير الشؤون الدينية والأوقاف الذي يبلغ إلى الوالي المختص في نسختين تبعث نسخة منهما للمستفيد

عن طريق الوالي³

صبيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

يتم بعدها إعداد عقد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر بعده إدارة الشؤون الدينية والأوقاف يوقع بين المستفيد ومدير الشؤون الدينية والأوقاف للولاية⁴ على اعتبار أن مديرية الأوقاف هي المخولة قانونا بإدارة الأملاك الوقفية واستثمارها على المستوى الولائي في إطار الصلاحيات والمهام التي حددتها التنظيمات لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة وتسيير وحماية الأملاك الوقفية⁵

تجدر الإشارة إلى أنه عند مباشرة إجراءات إبرام عقد المشروع الاستثماري الوقفي لا بد من استشارة بعض الهيئات ذات الصلة لاسيما ما يعرف بمديرية الشؤون الدينية والأوقاف والتي تتكفل بإيجار الأملاك الوقفية واستثمارها في الحدود التي يمنحها التشريع والتنظيم المعمول بهما وكذا مراقبة التسيير والسهر على حماية الأملاك الوقفية واستثمارها على النحو الذي نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 200-200⁶ وقد نص على إحداث المديرية بالمرسوم رقم 98-381 المحدد لشروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها والتي تلعب دورا هاما في استثمار الأملاك الوقفية لاسيما الوثائق المتعلقة بالإيجار سواء كان بالتراضي أو بالمزاد العلني وتسهر على إعداد دفتر الشروط النموذجي للاستثمار⁷.

يتمحور مجال الاستشارة حول الإفصاح على طبيعة المشروع المزمع إنجازه وجدواه الاقتصادية وأثره على التنمية⁸

الفرع الثاني: المستثمر

اعتمد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على شرط أن يكون المستثمر خاضعا للقانون الجزائري وسواء كان شخصا طبيعيا (أ) أو شخصا معنويا (ب)

(أ) - المستثمر شخص طبيعي :

لم يقيد المشرع المستثمر بشروط خاصة لقبول ترشحه للاستفادة من عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وهذا ما يدل على أن الاستثمار مفتوح أيضا للأجانب إن كانوا خاضعين للقانون الجزائري⁹

إن الشرط الوحيد الواجب توافره في المستثمر هو ضرورة إثباته موطنًا أكيدا حتى تتمكن السلطة المكلفة بالأوقاف مخاطبته فيه في كل ما يرتبط والمشروع الاستثماري، كما أن يكون متمتعًا بحقوقه المدنية والسياسية وكذا إثبات الملاءة المالية التي تمكنه من إنجاز المشروع¹⁰

(ب) - المستثمر شخص معنوي :

أقرت المادة السادسة من المرسوم التنفيذي 18-213 إمكانية الترشح للمستثمر الشخص المعنوي للاستفادة من عقد استغلال العقارات الموقوفة وفقا عاما الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية قصد إنجاز مشروعه واشترط المشرع نفس الشروط فيه مع الشخص الطبيعي كإثبات موطن أكيد يتحدد عنوانه بمقره الاجتماعي ، وكذلك التمتع بالحقوق المدنية ، إضافة إلى الخضوع للقانون الجزائري والذي يتم إثباته بالقانون الأساسي حيث أن المقصود بالشخص المعنوي هو الشخص المعنوي الخاص لا العام ذلك أن شرط الخضوع للقانون الجزائري فلا حاجة لها إن تعلق الأمر بالأشخاص المعنوية العمومية التي بإمكانها استغلال عقارات وقفية بغية إنجاز مشاريع استثمارية غير أن الأقرب للمنطق أن الشخص المعنوي المقصود هو مختلف الهيئات والمؤسسات العمومية الخاضعة للقانون الجزائري بغض النظر عن طبيعتها القانونية ، اقتصادية كانت أو ذات طابع تجاري¹¹ أو صناعي ، مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي يحمل الصفتين صفة المرقى العقاري وصفة المسير وهو ما حملة المرسوم رقم 18-213 على عاتق المستثمر¹²

المطلب الثاني: الشروط المتعلقة بمحل عقد استغلال العقارات الموجهة لإنجاز مشاريع

استثمارية

صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

يجب التطرق في هذا المطلب إلى تعريف الوقف (الفرع الأول) ومن ثم العقارات محل عقود الاستغلال و شروط المشرع الجزائري لإنجاز مشاريع استثمارية بها (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف الوقف

يقصد بالوقف حبس المال عن التملك لأي شخص على وجه التأيد والتصدق على النحو الذي نصت عليه المادة 213 من قانون الأسرة ، كما عرفه كذلك المشرع الجزائري في قانون التوجيه العقاري "الأموال الوقفية هي الأملاك العقارية ، التي يحبسها مالکها بمحض إرادته ليجعل التمتع بها دائما ..¹³ وأعطى كذلك تعريفا للوقف من خلال قانون الأوقاف في المادة الرابعة منه على أن الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة¹⁴ وبغض النظر عما تثيره المادة الأخيرة من جدل حول مصدر التزام الواقف لذكر المشرع الجزائري مصدرين للالتزام الأول في العقد والثاني في الإرادة المنفردة ، والذي من شأنه خلق الكثير من العقبات بالخصوص في إثبات ملكية الوقف واسترداده والذي سيكون محل بحث ورقة قادمة ، فإن الوقف في حقيقته الشرعية هو حبس الأصل وتسبيل المنفعة، حيث يقوم الواقف بحبس العين عن التملك ، أي جعلها غير قابلة للتصرف وعلى وجه الخصوص التصرفات الناقلة للملكية وتخصيص منفعه لأوجه البر والإحسان¹⁵

والوقف نوعان . وقف خاص تخصص غلته ابتداء على أولاد الواقف وذريته ولو لمدة معينة، أو على أشخاص معينين من ذوي القرى للواقف دون غيرهم¹⁶ ووقف عام وهو الوقف الخيري الذي يوقف ابتداء من وقت إنشائه، وبصفة نهائية على جهة من جهات البر والخير¹⁷

الفرع الثاني : العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

إن حكم التصرفات الواردة على العقارات الوقفية لا تختلف من حيث نشأة التصرفات الواردة عليها سواء تعلق بنقله أو تعديله أو نقضه، ولا يعتبر في ذلك إن كان العقار مبنيا أو غير مبنى¹⁸

إن المشرع الجزائري لم يخضع كل العقارات الوقفية للاستثمار بل خص بعض العقارات الوقفية بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 18-213 والمتمثلة في العقارات المبنية وغير المبنية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وكذا العقارات التي تحتاج إلى إعادة تهيئة أو توسعة أو إدخال تحسينات عليها أو هدم بغرض إعادة البناء كما أستاذني من مجال تطبيق المرسوم الأملاك العقارية الوقفية العامة ذات الطابع الفلاحي¹⁹ الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي 14-70 المؤرخ في 10 فبراير 2014 المحدد لكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة²⁰

تعتبر من ضمن القطاعات المبرمجة للتعمير الأراضي المهيأة جزئيا أو كليا والواقعة داخل المحيط العمراني أو المحيط المقصود تعميره على الأمدين القصير والمتوسط في آفاق 10 سنوات حسب المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أين يشتد ضغط التعمير في القطاعات المعمرة ، كما يمكن أن يدخل في مصاف القطاعات المبرمجة للتعمير الأراضي الفلاحية متى سمح مستوى التجهيز بذلك²¹ تشمل الأراضي المعمرة كل القطاعات المشيد فوقها بنايات متجمعة يضاف إليها المساحات الفاصلة بينها كالحداثق والمساحات الخضراء حيث تكون كثافة البنائات بما مرتفعة نسبيا وعليه لايمكن أن تكون محلا لإنشاءات جديدة إنما محلا لإدخال تحسينات وإعادة تهيئة وإصلاحات وعمليات ترميم وإعادة تأهيل للمحافظة عليها وحمايتها من خطر السقوط²²

كما وقد اشترط المشرع الجزائري لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار شروطا إدارية كمطابقة المشروع الاستثماري لأدوات التهيئة والتعمير ، والقواعد العامة لل عمران وحماية التراث الثقافي وقواعد النظافة وحماية البيئة وموافقا للضوابط الشرعية المحددة في أحكام الدين الإسلامي مع احترام تخصيص العقار والمحافظة على السكنية والراحة العموميتين²³

هذا ويتضمن الملف الخاص بالمشروع الاستثماري بطاقة تقنية لوصف المشروع المزمع انجازه وتصميمه الاولي ،وتكلفته التقديرية ومخطط تمويله ، إضافة لتقديم قائمة بالإمكانات المادية والبشرية المرصودة لغرض الإنجاز مع ذكر المدة وجدول زمني للدراسات ومراحل الإنجاز المختلفة²⁴

صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

ومايجدر التنويه له ختاماً لهذه النقطة أن المشرع حدد الهدف المرجو من عملية استغلال العقار الوقفي المتمثل في ضمان تامين هذه العقارات بشكل يسمح بالمحافظة على الوقف وتنميته²⁵

المبحث الثاني : كفيات إبرام عقد استثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز

مشاريع استثمارية

يتوجب الأمر في هذه النقطة دراسة صور أو صيغ إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية التي جاء بها المرسوم 18-213 سالف الذكر(المطلب الأول) ليتم التفصيل بعدها في أثر إبرام عقد استغلال العقار الوقفي على طرفيه(المطلب الثاني)

المطلب الأول : صيغ إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية

بما أن عقد استغلال الأملاك العقارية الموقوفة هو عقد إيجار الخفي يتماشى وطبيعة الملك الوقفي القائمة على إسقاط حق التملك²⁶ فقد نص المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 18-213 على طريقتين لإبرام العقد أولهما عن طريق تقديم عروض (الفرع الأول) وثانيهما عن طريق التراضي (الفرع الثاني)

الفرع الأول : عن طريق تقديم عروض

عرف المشرع الجزائري طلب العروض على أنه إجراء يستهدف الحصول على عروض من عدة متعهدين متنافسين مع تخصيص الصفقة دون مفاوضات للمتعهد الذي يقدم أحسن عرض من حيث المزايا الاقتصادية ، استناداً إلى معايير اختيار موضوعية تعد قبل إطلاق الإجراء²⁷ وإن كان المشرع الجزائري لم يحدد الشكل الذي ينبغي أن يكون عليه أسلوب تقديم العروض إلا أنه يمكن الرجوع إلى أحكام الصفقات العمومية المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي 15-247 ويمكننا تبيان المراحل التي يمر عليها كالآتي :

(أ) الإعلان عن المشروع وسحب دفتر الشروط : يتحدد معنى العلانية من خلال قيام المصلحة المتعاقدة بتسليم المرشحين المحتملين كل المعلومات الأولية المتعلقة بالعقد المنتظر ، من أجل تكوين فكرة عامة عن المشروع المزمع إنجازه ، وبذلك فإن العلانية تسعى إلى تحقيق المنافسة العادلة عن طريق تأمين علم الكافة بما تريد الإدارة التعاقد عليه²⁸

يتم الترشح لعملية الاستغلال الذي تباشره مديرية الشؤون الدينية والأوقاف بالولاية ، ويعد الإعلان بمثابة إجراء أولي لتحفيز المخاطبين به بالمشاركة في العملية والتقدم بعروضهم أو تعهدهم المختومة للمفاضلة بينهم قبل الترخيص بالاستغلال حيث يكون الإعلان عن طريق صحيفتين وطنيتين والملصقات في الأماكن المخصصة لهذا الغرض وفق نموذج محدد من السلطة القائمة به²⁹

(ب) إيداع العروض : يقوم المترشحون في هذه المرحلة بإيداع ملفاتهم لدى مديرية الشؤون الدينية والأوقاف حسب الآجال والشروط المحددة في دفتر الشروط مع مراعاة طبيعة المشروع الاستثماري ومكوناته، ويتم تسجيلها في سجل خاص مرقم ومؤشر أعد خصيصاً لهذا الغرض ، ويعتبر الإيداع قبولاً من كل متعهد لكل البنود والأعباء والشروط الواردة في دفتر الشروط³⁰

(ج)-مرحلة فتح وتقييم العروض لانتقاء أحسن عرض : حيث تتم عملية فتح وتقييم العروض على مستوى الولاية من طرف لجنة حسب مانصت عليه المادة 13 من ذات المرسوم والتي لها دور رقابي في فحص العروض³¹

(د) مرحلة إرساء طلب العروض : بعد دراسة العروض وتقييمها من طرف اللجنة ، تقوم بدعوة المستثمرين الثلاثة الأوائل الذين تم انتقاؤهم في الرحلة الأولية كتابة من أجل استكمال ملفاتهم لتختتم اللجنة أعمالها بتحرير محضر تقييم العروض يوقع عليه الرئيس وأعضاء اللجنة، ويرفع الوالي المقترح المتضمن ؟أحسن عرض إلى وزير الشؤون الدينية والأوقاف ليصدر بعدها الوزير قرار الترخيص في نسختين تبلغ إحداها إلى المستثمر ويخضع هذا العقد لشكليات التسجيل والإشهار

الفرع الثاني :عن طريق التراضي

يعتبر التراضي وسيلة أكثر مرونة لأنها تترك للإدارة حرية تامة ، فيمكنها أن تتصرف كالأفراد وتحدد بحرية الشخص الذي تتعاقد معه ، وفي ظل النصوص المنظمة للاستثمار نص المشرع على التراضي كصيغة يتم بموجبها استغلال العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، ويعد الطريق الوحيد لاستغلال هذا النوع من الأراضي بناء على تعديل القانون 08-04 بموجب قانون المالية التكميلي لسنة 2011³³ بعد إلغاء المشرع للامتياز عن طريق المزاد و الاكتفاء بصيغة التراضي³⁴

وقد جعل منه المرسوم رقم 18-213 أسلوبا استثنائيا لا يجوز للسلطة المكلفة بالأوقاف اعتماده إلا في حالات محددة ، يجب عليها تبريرها وإلا عدت غير مشروعة ، والتي تضمنتها المادتين 20 و 21 من المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات منح العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية وتمثل فيما يأتي :

(أ) عدم جدوى المشروع الاستثماري عن طريق تقديم عروض : ويتبين ذلك من خلال استثناء تنظيم عمليتين متتاليتين عن طريق تقديم العروض أثبتنا عدم الجدوى بالنسبة للمعايير والقواعد المعمول بها في مجال الاستثمار³⁵

(ب) حالة تشجيع المشاريع الاستثمارية ذات الأهمية والمردودية الكبرى للأمولاك الوقفية : إذا كان المشروع المزمع إنجازه سيحقق مردودية عالية وريعا ماليا معتبرا لفائدة الوقف والتي تتحدد وفق السلطة التقديرية للإدارة المانحة³⁶

(ج) حالة المشاريع ذات البعد الوطني : يتم اعتماد أسلوب التراضي لاستثمار الأملاك الوقفية متى كان المشروع يكتسي بعدا وطنيا من حيث آثاره الممتدة عبر كافة ربوع الوطن حسب ما أشارت له المادة 21 من المرسوم التنفيذي المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

(د) حالة المشاريع الاستثمارية التي تحقق قيمة مضافة عالية في الجانب الاجتماعي : تلعب الأوقاف أهمية بالغة في الجانب الاقتصادي ولا تقل عنها أهمية في الجانب الاجتماعي على مختلف المستويات بمساهمتها في معالجة مختلف الاختلالات في المجتمع كالصحة والتعليم وفتح فرص الشغل وكذا رفع المستوى المعيشي ، فعملية الاستثمار الوقفي محصلة المراحل السابقة التي عرفتھا الأملاك الوقفية ابتداء من حصرها والبحث عنها واسترجاعها إلى غاية تسوية وضعيتها القانونية بإعداد سندات رسمية لها وقد عملت الوزارة على بعث مشاريع وقفية كمشروع بناء مركز تجاري وثقافي بوهران ، مشروع بناء 42 محل تجاري بولاية تيارت مشاريع استثمارية بسيدي يحي ولاية الجزائر مع مستثمرين خواص بصيغة الامتياز ، مشروع استثماري بحى الكرام (مكياسي) ولاية الجزائر والذي يعتبر نموذجا لما يتميز به من مرافق اجتماعية وخدمات (مسجد، 150سكن ، 170 محل تجاري ، عيادة متعددة الاختصاصات ، فندق ، بنك، دار الأيتام ، زيادة على مساحات خضراء وأمثلتها كثيرة غيرها³⁷

(هـ) حالة المشاريع الموجهة لفائدة الشباب الحاصلين على مؤهلات علمية أو مهنية : هي ميزة منحها المشرع الجزائري للشباب المتحصلين على مؤهلات علمية أو مهنية غير أنه كان على المشرع أن يربط هذه الميزة بشرط تحقيق المردودية³⁸

المطلب الثاني: آثار عقد استغلال العقارات الوقفية

يترتب على إبرام عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية مجموعة من الحقوق والالتزامات لصالح إدارة الأملاك الوقفية (الفرع الأول) والمستفيد كذلك (الفرع الثاني)

الفرع الأول : حقوق والتزامات إدارة الأملاك الوقفية

وستتناول في هذا المطلب حقوق إدارة الأملاك الوقفية (أولا) والتزاماتها (ثانيا)

أولا: حقوق إدارة الأملاك الوقف

صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

تتمثل حقوق إدارة الأوقاف في الرقابة على العقار الوقفي محل المشروع الاستثماري وحققها في مواجهة ورثة المستفيد

- حق إدارة الأوقاف في الرقابة : نص المشرع الجزائري على حق السلطة المكلفة بالأوقاف في ممارسة الرقابة على العقار الوقفي محل الاستغلال في إطار الاستثمار والبنية المشيدة عليها في كل وقت ، وذلك للتأكد من احترام ومطابقة الأنشطة لدفتر الشروط والعقد المبرم³⁹

بحيث تتولى على الخصوص مراقبة مدى مطابقة المشروع لأدوات التهيئة والتعمير وكذا مدى احترام المشروع للآثار المحتملة على البيئة إضافة إلى مدى احترام خصوصية البنية المشيدة على العقار الوقفي والمحافظة عليها ، ولايتعارض هذا الحق مع سلطة المستثمر في الاستئثار بحقه في الاستغلال لإيرادات المشروع⁴⁰

-حق إدارة الأوقاف في مواجهة الورثة: إن وفاة المستثمر أثناء سير العلاقة التعاقدية أو أثناء مرحلتي الإنجاز والاستغلال أمر وارد ولذا نص المشرع على أن وفاة المستثمر أثناء الإنجاز أو خلال الاستغلال قبل انقضاء مدة العقد ، تقوم السلطة المكلفة بالأوقاف بتبليغ الورثة وذوي الحقوق ، عن طريق محضر قضائي ، من أجل تحديد موقفهم خلال الستين (60) يوما الموالية للتبليغ فيما يأتي:

إما مواصلة الإنجاز و/أو استغلال العقار الوقفي، شريطة التزامهم بضمان تنفيذ الأحكام الواردة في عقد الاستغلال وبانتداب وكيل يقوم مقامهم على أساس الأغلبية. وإما فسخ العقد .⁴¹

ثانيا:التزامات الإدارة

تعتبر السلطة المكلفة بالأوقاف أحد أطراف عقد الاستغلال والهيئة المكلفة بإدارته وتسييره ، ولذلك يقع على عاتقها التسليم الفوري للعقار الوقفي ، وتقديم يد العون في الإجراءات الإدارية ذات الصلة بمنح التراخيص المطلوبة لإنجاز المشروع بالتدخل لدى الإدارات العمومية⁴²

ويتحدد مكان تسليم العقار الوقفي من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف وهو المكان الذي يوجد فيه العقار الوقفي موضوع العقد سواء كانت بناية أو أرضا صالحة للبناء ، أما بالنسبة للزمن فيتحدد لحظة إبرام العقد والتوقيع عليه من قبل السلطة المكلفة بالأوقاف من جهة ومن المستثمر من جهة أخرى وهذا قصد تمكين المستثمر من الانتفاع بالعقار الوقفي ، إضافة لهذا فتعتبر المرافقة الإدارية للمستثمر زيادة عن كونها التزاما على كاهل الإدارة فهي كذلك تعتبر ضمانا للمستثمر من أجل إنجاز المشروع ويعتبر هذا منأهم المزايا التي تشجع المستثمر وتسهل عليه الكثير من الإجراءات التي قد تحول دون استكمال المشروع الاستثماري بسبب البيروقراطية التي يعاني منها المتعاملين الاقتصاديين والمستثمرين⁴³ هذا يعني أن للمستثمر الحق في الانتفاع بالعقار الوقفي بكل ما يخوله من أوجه الاستعمال مع إمكانية انتقاله للورثة حالة وفاة المستثمر .

هذا ما أقره المشرع الجزائري من خلال المرسوم موضوع الدراسة بتجسد حيابة العقار الوقفي وبداية الانتفاع به بموجب محضر يحمل توقيع كل من المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت

الفرع الثاني: حقوق والتزامات المستثمر

وهذا المطلب ينقسم إلى حقوق المستثمر (أولا) والتزاماته (ثانيا)

أولا :حقوق المستثمر

يتحقق للمستثمر بموجب هذا العقد حق انتفاع بعائدات الاستغلال ، استغلال الاستثمار بشكل مباشر أو غير مباشر -إيجار- والاستفادة من تحديد عقد الاستثمار⁴⁴ هذا يعني أن للمستثمر الحق في الانتفاع بالعقار الوقفي بكل ما يخوله من أوجه الاستعمال مع إمكانية انتقاله للورثة حالة وفاة المستثمر .

صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

هذا ما أقره المشرع الجزائري من خلال المرسوم موضوع الدراسة بتجسد حيازة العقار الوقفي وبداية الانتفاع به بموجب محضر يحمل توقيع كل من المدير الولائي للشؤون الدينية و الأوقاف والمستثمر، مباشرة بعد التوقيع على العقد والقيام بإعداد محضر تحديد المعالم حسب مراجع المسح إن وجدت⁴⁵

ثانيا: التزامات المستثمر

يعرف الالتزام بأنه رابطة قانونية بين شخصين، يلتزم بمقتضاه المدين بأداء له قيمة مالية، يتمثل في إعطاء شيء أو القيام بعمل أو الامتناع عنه لمصلحة الدائن الذي يحق له جبر المدين على التنفيذ إذا لم يقم به طوعا⁴⁶

تتمثل التزامات المستثمر في عقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في شكل التزامات مالية والمنصوص عنها في المواد 9 و10 من المرسوم التنفيذي 18-213 والمواد 15 و20 وكذا المواد 15 و16 من نموذج دفترتي الشروط الملحقية بالمرسوم والمتمثلة أساسا في دفع بدل الإيجار على شكل أتاوة وكذا نسبة مئوية من الأرباح إضافة للرسوم والمصاريف المستحقة⁴⁷ ما يلتزم إضافة لهذا بتأمين الاستثمار من كافة الأخطار والأضرار المحتمل أن تلحق به وهذا التأمين إجباري بنص المادة 01 من الأمر 03-12 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا⁴⁸

إضافة إلى ذلك على المستثمر أن يلتزم بإنجاز البناء المتفق عليه على الأرض الموقوفة بعد حصوله على الرخص المطلوبة ، وعدم إحداث أي تغيير على المخططات المتفق عليها وتسليم المشروع الاستثماري عند نهاية مدة الاستغلال للسلطة المكلفة بالأوقاف مع مراعاة الشروط القانونية والشرعية⁴⁹

خاتمة :

أردنا من خلال هذه الورقة البحثية مناقشة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 18-213 المحدد لشروط وكيفيات استغلال العقارات الموقوفة وفقا عاما والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية أفرزت بعض الملاحظات تمحورت حول إدخال المشرع الجزائري لقطاع الأوقاف في صميم التقنيات الحديثة للاستثمار تماشيا مع النظم القانونية لاستثمار العقارات التابعة للأموال الوطنية الخاصة كذا إحتالته في طرق إبرام العقد لقانون الصفقات العمومية كما أورد المشرع شروطا جديدة وأساسية لإنجاز المشروع كضرورة وجود العقار الوقفي محل المشروع الاستثماري ضمن المحيط العقاري الحضري، وميزة أولوية الشباب ذوي المستوى أو الكفاءة.

على ضوء ما تم ذكره يتوجب وضع نظم قانونية تحدد بصورة صريحة جزاءات إخلال أحد أطراف العلاقة التعاقدية بالتزاماته، وكذا إعطاء تحفيزات متناسب ومردودية المشاريع .

الأخذ بعين الاعتبار خصوصية الملك الوقفي في طرق إبرام عقد الاستغلال والتي تأخذ بعدا يكاد يزيح عن الغاية التي وجد من أجلها الوقف بالأخص من حيث خضوعه لقانون الصفقات العمومية وعدم وقوف المشرع على بنود العقد الوقفي من حيث إرادة الواقف ومصلحة الموقوف عليهم .

كما يتوجب النص صراحة على كيفية استغلال واستثمار العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية هذا ما نص عليه المرسوم التنفيذي 18-213. خاصة فيما يتعلق بالأشخاص الخاضعين للقانون الجزائري وتوضيح إمكانية استفادة الأجانب كذلك ، وكذا التعجيل بإصدار التنظيمات المكملة للمرسوم قصد التفعيل الفعلي له.

قائمة المصادر المراجع

أولا : النصوص القانونية

I قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف ج ر عدد 21 صادر بتاريخ 08-05-1991.

صیغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية

- II القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03-08-2016 المتعلق بترقية الاستثمار ، ج ر عدد 46 صادر بتاريخ 03-08-2016.
- III قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ج ر ع 49 صادر بتاريخ 18-11-1990.
- IV قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر عدد 40 صادر بتاريخ 20-7-2011.
- V أمر 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ج ر عدد 24 صادر بتاريخ 12 يونيو 1984.
- VI المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ج ر عدد 50 صادر بتاريخ 20-09-2015.
- VII الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا المعدل والمتمم، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 27-08-2003.
- VIII مرسوم تنفيذي رقم 18-213 مؤرخ في 20 غشت سنة 2018 يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 52 صادر بتاريخ 29 غشت 2018.
- IX دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، مؤرخ في 03 ذي الحجة الموافق ل 20 غشت 2018، يحدد شروط وكفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية ج.ر. عدد 52 صادر في 29 غشت 2018.
- X مرسوم تنفيذي رقم 98-381، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكفاءات ذلك ، المؤرخ في أول ديسمبر 1998، جريدة رسمية عدد 90، صادر في 02 ديسمبر 1998.
- XI مرسوم تنفيذي رقم 200-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج ر عدد 47 صادر بتاريخ 02-08-2000.
- XII المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكفاءات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للفلاحة ج ر عدد 09 صادر بتاريخ 20-02-2014.

ثانيا: الكتب

I العربي بلحاج ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري ، دار هوميه ، الطبعة الثانية ، الجزائر 2017

II العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، المصادر الإدارية (العقد والإرادة المنفردة) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2015

III عبد الرزاق بوضياف ، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون المقارن -دراسة مقارنة- ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010

IV عائشة طيب، حكيمة كحيل، استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية -قراءة في المرسوم رقم 18-213، مجلة القانون العقاري، العدد 14، 2021

V مجيد خلفوني، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر 2012

ثالثا: المقالات

I أحمد عميور ، دور الإشهار (الإعلان) في إضفاء الشفافية على إجراءات إبرام العقود الإدارية في الجزائر طبقا للمرسوم الرئاسي 15-247 ، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية ، جامعة ابن خلدون تيارت ، عدد 18، 2017،
أمال بن بريح ،العقد الإداري للاستثمار الوقفي ،دفاتر البحوث العلمية ، المجلد 9 ، العدد 1 ، سنة 2021

II أمينة عبيشات ، تثمير الأملاك الوقفية في الجزائر وأثرها في التنمية الاقتصادية المستدامة ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، المجلد 05، العدد، 02 ، 2019

III جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار -دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018-، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 10 ، العدد 02 ، سبتمبر 2019

IV كريمة جيدل، كفيات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، دفاتر السياسة والقانون ، المجلد 12، العدد 01، 2020

صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

V خيرة جطي، محمد مخلوفي، استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد الخامس، العدد الثاني، 2021

VI محمد مخلوفي، خيرة جطي، استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري، لا المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية المجلد الخامس ، العدد الثاني ، 2021

رابعاً: رسائل الدكتوراه

I عائدة مصطفىاوي ، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة -02- سنة 2013، ص 51.

II سفيان بوط ، الآليات القانونية لمراقبة التعمير والبناء في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة -02- ، 2018/2017.

الهوامش

¹ مرسوم تنفيذي رقم 18-213 مؤرخ في 20 غشت سنة 2018 يحدد شروط و كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية جريدة رسمية عدد 52 صادر بتاريخ 29 غشت 2018.

² قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف ج ر عدد 21 صادر بتاريخ 08-05-1991

³ المادة 11 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213، مؤرخ في 03 ذي الحجة الموافق ل 20 غشت 2018، يحدد شروط وكفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ج.ر. عدد 52 صادر في 29 غشت 2018.

⁴ مادة 12 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213.

⁵ مرسوم تنفيذي رقم 98-381، يحدد شروط إدارة الأملاك الوقفية وتسييرها وحمايتها وكفاءات ذلك ، المؤرخ في أول ديسمبر 1998، جريدة رسمية عدد 90، صادر في 02 ديسمبر 1998.

⁶ مرسوم تنفيذي رقم 200-200 المؤرخ في 26 يوليو 2000 يحدد قواعد تنظيم مصالح الشؤون الدينية والأوقاف في الولاية وعملها، ج ر عدد 47 صادر بتاريخ 02-08-2000.

⁷ عبد الرزاق بوضياف ، إدارة أموال الوقف وسبل استثمارها في الفقه الإسلامي والقانون المقارن -دراسة مقارنة- ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2010، ص 78

⁸ عائشة طيب، حكيمة كحيل، استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية -قراءة في المرسوم رقم 18-213، مجلة القانون العقاري، العدد 14، 2021 ص 112

- ⁹ محمد مخلوفي، خيرة جطي، استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري، لا المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية المجلد الخامس ، العدد الثاني ، 2021، ص 202.
- ¹⁰ تنص المادة الأولى من القانون رقم 09-16 المؤرخ في 03-08-2016 المتعلقة بترقية الاستثمار ، ج ر عدد 46 صادر بتاريخ 03-08-2016 على: " يهدف هذا القانون إلى تحديد النظام المطبق على الاستثمارات الوطنية والأجنبية المنجزة في النشاطات الاقتصادية لإنتاج السلع والخدمات " وهو ما يعني دمج المشرع لاستغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مع قوانين الاستثمار وهو ما يستشف أيضا من أحكام المرسوم التنفيذي 18-213.
- ¹¹ أمر 84-11 المؤرخ في 09 يونيو 1984 المتضمن قانون الأسرة المعدل والمتمم ج ر عدد 24 صادر بتاريخ 12 يونيو 1984
- ¹² جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، الطبعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة للاستثمار -دراسة في المرسوم التنفيذي لسنة 2018-، مجلة العلوم القانونية والسياسية ، المجلد 10 ، العدد 02 ، سبتمبر 2019 ، ص 1488.
- ¹³ قانون 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري ج ر ع 49 صادر بتاريخ 18-11-1990
- ¹⁴ المادة 04 قانون 91-10 ، المتعلقة بالأوقاف ، مرجع سابق.
- ¹⁵ العربي بلحاج ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري ، دار هومه ، الطبعة الثانية ، الجزائر 2017 ، ص 516.
- ¹⁶ العربي بلحاج ، الحقوق العينية في القانون الجزائري ، نفس المرجع ، ص 520.
- ¹⁷ العربي بلحاج ، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري ، نفس المرجع ، ص 519.
- ¹⁸ مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري، دار الخلدونية ، الجزائر 2012 ، ص 09.
- ¹⁹ عائشة طيب ، حكيمة كحيل ، استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية ، مرجع سابق ص 115
- ²⁰ المرسوم التنفيذي رقم 14-70 المؤرخ في 10 فيفري 2014 المحدد لشروط وكيفيات إيجار الأراضي الوقفية المخصصة للزراعة ج ر عدد 09 صادر بتاريخ 20-02-2014.
- ²¹ عايدة مصطفى ، النظام القانوني لعملية البناء في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه علوم تخصص قانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البلدة -02- سنة 2013، ص 51.
- ²² سفيان بوط ، الآليات القانونية لمراقبة التعمير والبناء في القانون الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البلدة -02- ، 2017/2018 ص 358.
- ²³ عائشة طيب ، حكيمة كحيل ، استغلال الأملاك العقارية الوقفية المبنية وغير المبنية ، مرجع سابق ص 116
- ²⁴ المادة 06 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالمرسوم 18-213.
- ²⁵ أمينة عبيشات ، تتميز الأملاك الوقفية في الجزائر وأثرها في التنمية الاقتصادية المستدامة ، مجلة الدراسات القانونية المقارنة ، المجلد 05، العدد، 02 ، 2019 ، ص 19-ص 20.
- ²⁶ المادة 04 قانون 91-10 المتضمن قانون الأوقاف
- ²⁷ المادة 40 من المرسوم الرئاسي رقم 15-247 المؤرخ في 16 سبتمبر 2015 يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام ج ر عدد 50 صادر بتاريخ 20-09-2015.

صيغ استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية

- ²⁸ أحمد عميور ، دور الإشهار (الإعلان) في إضفاء الشفافية على إجراءات إبرام العقود الإدارية في الجزائر طبقا للمرسوم الرئاسي 15-247 ، المجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية والإنسانية ، قسم العلوم الاقتصادية والقانونية ، جامعة ابن خلدون تيارت ، عدد 18 ، 2017 ، ص 229.
- ²⁹ أمال بن بريح ، العقد الإداري للاستثمار الوقفي ، دفاتر البحوث العلمية ، المجلد 9 ، العدد 1 ، سنة 2021 ، ص 311
- ²⁹ المادة 05 نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض (الملحق الأول للمرسوم 18-213
- ³⁰ المادة 05 نموذج دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية عن طريق تقديم العروض (الملحق الأول للمرسوم 18-213.
- ³¹ المادة 13 المرسوم التنفيذي 18-213.
- ³² جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، الطبيعة القانونية لعقد استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية مرجع سابق ، ص 1493
- ³³ قانون رقم 11-11 مؤرخ في 18 يوليو 2011 ، يتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011 ج ر عدد 40 صادر بتاريخ 20-7-2011.
- ³⁴ كريمة جبدل ، كفاءات استغلال العقارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، دفاتر السياسة والقانون ، المجلد 12 ، العدد 01 ، 2020 ، ص 249
- ³⁵ المادة 20 مرسوم تنفيذي رقم 18-213 ، مرجع سابق.
- ³⁶ المادة 21 مرسوم تنفيذي رقم 18-213 ، مرجع سابق.
- ³⁷ الموقع الرسمي لوزارة الشؤون الدينية والأوقاف WWW.MARW.DZ تاريخ الإطلاع: 2021/10/11 الساعة 16:44.
- ³⁸ الفقرة 02 المادة 21 مرسوم تنفيذي رقم 18-213 ، مرجع سابق.
- ³⁹ المادة 21 ، المادة 25 نموذجي دفتر الشروط الملحقين بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، مرجع سابق.
- ⁴⁰ جمال بوشنافة ، ياسين لعميري ، الطبيعة القانونية لعقد استغلال القارات الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية ، مرجع سابق ص 1502-1503.
- ⁴¹ المادة 23 من دفتر الشروط المحدد للبنود والشروط المطبقة على استغلال العقارات الوقفية العامة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 18-213 ، مرجع سابق
- ⁴² المادتين 18 و 14 من نموذج دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213.
- ⁴³ خيرة جطي ، محمد مخلوفي ، استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري ، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية ، المجلد الخامس ، العدد الثاني ، 2021 ، ص 207
- ⁴⁴ عائشة طيب ، حكيمة كحيل ، استغلال العقارات المبنية وغير المبنية ، مرجع سابق ، ص 121.
- ⁴⁵ المادة 12 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي 18-213.

- ⁴⁶العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزامات في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، المصادر الإرادية (العقد والإرادة المنفردة) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2015، ص28
- ⁴⁷المواد 9 و10 من المرسوم التنفيذي 18-213.
- ⁴⁸ الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا المعدل والمتمم، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 27-08-2003
- ⁴⁹خيرة حطي ، محمد مخلوفي، استغلال الأملاك العقارية الوقفية الموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص206.